

Modelantwoorde vir die Transportbesorgingseksamen

September 2015

Deel 1 Selfstudie Aktekursus

Vraag 1 - Modelantwoord ¹

[20]

Opgestel deur my

TRANSPORTBESORGER
Gabriël Jacobus le Roux

Aansoek kragtens artikel 45*bis*(1A)(a) van die Aktes Wet, 47 van 1937

Ons, die ondergetekende,

- 1 John Smith
Identiteitsnommer: 601203 5544 08 7
ongetroud
- 2 Mary Smith
Identiteitsnommer 680209 0004 08 8
ongetroud

VERKLAAR hiermee dat -

- 1 Erf 23 Glen Morgan
Registrasie Afdeling E.T., Provinsie van KwaZulu Natal
Groot 950 (nege honderd en vyftig) vierkante meter
gehou kragtens Akte van Transport T1234/1998

in ons name geregistreer is, getroud binne gemeenskap van goed met mekaar.

- 2 Die huwelik tussen my en my voormalige gade is deur egskeiding ontbind kragtens 'n bevel van die Hoë Hof van Suid-Afrika KwaZulu-Natal Afdeling, Pietermaritzburg onder saaknommer 2359/1913 op 1 Augustus 2015.

¹ 'n Baie soortgelyke vraag is gevra in Vraag 1 (Deel 1) September 2009 vir 10 punte en in Vraag 1 (Deel 1) Mei 1994 vir 10 punte.

- 3 Kragtens 'n skikkingsooreenkoms gedateer 28 Julie 2015, wat deel van die hofbevel gemaak is, is die voormelde eiendom aan beide van on in gelyke aandele toegeken.
- 4 Ons doen hiermee aansoek kragtens artikel 45bis(1A) van die Registrasie van Akteswet 47 van 1937 by die Registrateur van Aktes te Pietermaritzburg vir die endossering van bogemelde Akte van Transport T1234/1998 tot die effek dat elkeen van ons daarop geregtig sal wees om met sy of haar eenhalwe aandeel in die bogemelde eiendom te handel asof ons elkeen formeel transport daarvan ontvang het.
- 5 Ons verklaar dat die waarde van die eiendom wat hiermee oorgedra word, R3 000 000,00 (drie miljoen rand) is.²

Geteken te Pietermaritzburg op 9 September 2015.

John Smith

Mary Smith [18]

Vraag 2 - Modelantwoord ³

[30]

2.2 Ondersteunende dokumente om ingedien te word ⁴

- a) Konsep **transportakte**
- b) **Bestaande Titelakte** T6491/1989
- c) **Volmag** om oordrag te gee
- d) **Uitklaringssertifikaat**
- e) **Hereregtevrystellingsertifikaat**
- f) **Verbande** vir afhandeling, indien enige
- g) Ek sal slegs **verwys** na die **gesertifiseerde afskrif van die testament** wat ingedien is saam met die aansoek kragtens artikel 40 van die Boedelwet 66 van 1965. [5]

² Die rede waarop die waarde van die eiendom in die aansoek genoem moet word is ten einde die aktekantoor in staat te stel om hul fooi daarop te bereken.

³ Soortgelyke vrae is gevra in Vraag 1 (Deel 1) Mei 2007 en Vraag 2 (Deel 1) Mei 1994. Sien ook **Voorbeeld 7P** in Deel 4 van die Selfstudie Aktekursus vir Prokureurs.

⁴ Alhoewel die **konseptransportakte** nie tegnies gesproke 'n ondersteunende dokument is niw, word dit nogtans gelys.

TRANSPORTBESORGER
Gabriël Jacobus le Roux

Volmag om oordrag te gee

Ek, die ondergetekende

Adriaan Boshoff in my hoedanigheid as genomineerde van Best Bank Beperk, Registrasienommer 1965/003456/06, en as sulks die trustee⁵ van die Bheki Khumalo Testamentêre Trust, registrasienommer MT123/2012, behoorlik daartoe gemagtig kragtens magtigingsbrief uitgereik deur die Meester van die Hoë Hof, te Pretoria op 20 Maart 2012

benoem en stel hiermee aan Gabriël Jacobus le Roux en/of Erinda Frantzen met mag van substitusie om my ware prokureur en agent te wees en voor die Registrateur van Aktes te Pretoria te verskyn en te verklaar dat:

NADEMAAL wyle Bheki Khumalo, wie oorlede is op 6 Desember 2011, in haar testament gedateer 2 Desember 1998 die ondergemelde eiendom aan haar trustees bemaak het om in trust te hou totdat die ondergemelde transportnemer die ouderdom van 21 jaar bereik;

EN NADEMAAL die ondergemelde transportnemer nou die ouderdom van 21 jaar bereik het en geregtig is op die ondergemelde eiendom in terme van die trust geskep in die genoemde testament, onderhewig aan die voorwaarde in die testament dat die eiendom nie deel sal vorm van enige gemeenskap van goed nie, soos meer volledig hieronder uiteengesit;

NOU DERHALWE magtig ek die komparant om oordrag te gee aan
Zondi Khumalo
Identiteitsnommer 931220 0073 08 8
Ongetroud

van die volgende eiendom, naamlik:

Erf 122 Cornwall
Registrasie Afdeling I.R., Provinsie van Gauteng
Groot 1 200 (een duisend twee honderd) vierkante meter

Gehou kragtens Akte van Transport T6491/1989

⁵ Of "... aangestel in die testamentêre trust geskep in die boedel van wyle Bheki Khumalo" of "... in die boedel van wyle Bheki Khumalo" indien geen naam aan die trust toegeken is nie

Onderhewig aan die volgende voorwaarde soos uiteengesit in die testament gedateer 2 Desember 1998 van wyle Bheki Khumalo:

“Dit is ‘n voorwaarde van bemakings ingevolge hierdie testament dat dit nie deel sal vorm van enige gemeenskap van goed of gemeenskap van wins of verlies tussen ‘n begunstigde en sy of haar huidige of toekomstige eggenoot nie.”

En in die algemeen, ten einde uitvoering aan voormelde te gee, om te doen of te laat doen wat ook al nodig mag wees so effektief as wat ek sou kon doen indien ek persoonlik teenwoordig was en hierin opgetree het.

Geteken te Pretoria op hierdie 9de dag van September 2015.

As getuies:

1 _____
2 _____

_____ [20]

Die modelantwoord vir Vraag 2.2 kan op bladsy 2 hiervan gevind word.

2.3 Die Artikel 40 van die Boedelwet endossement is reeds aangebring. Artikel 42(1) en 42(2) van die Boedelwet 66 van 1965 is nie van toepassing nie. [2]

2.4 **Dokumente verkry vir jou kantoorlêer**

- a) Zondi se **identiteitsdokument** en ‘n **beëdigde verklaring** rakende haar huwelikstatus en solvensie
- b) **resolusie** waarkragtens Best Bank Bpk vir Adriaan Boshoff **nomineer**
- c) **resolusie deur die trustee** waarin die transport en beëindiging van die trust gemagtig word
- d) **aanstellingsbrief / magtigingsbrief** van die trustee
- e) Afskrif van die **testament** van Bheki Khumalo waarby die mortis causa trust geïnkorporeer is
- f) **Solvensieverklaring** deur die trust [3]

- a) Hierdie ooreenkoms is onderhewig aan die opskortende voorwaarde dat die koper suksesvol is om 'n ander eiendom van hom, naamlik Erf 1003 Heatheron Dorpsgebied te verkoop, binne 90 dae na ondertekening van hierdie ooreenkoms vir 'n koopprys van nie minder nie as R1 750 000,00 (een miljoen sewe honderd en vyftig duisend rand). Die koper sal geregtig wees om in sy uitsluitlike en absolute diskresie 'n laer koopprys vir sodanige eiendom te aanvaar in welke geval hierdie voorwaarde geag sal word as vervul te wees.
- b) Die verkoop van die koper se eiendom sal nie op sy beurt onderhewig wees aan die verkoop van enige verdere eiendomme of enige ander opskortende voorwaardes, anders as daardie wat verband hou met verbandfinansiering van die koper se koper nie. Hierdie opskortende voorwaarde met betrekking tot verbandfinansiering in die koop-ooreenkoms van die eiendom genoem in paragraaf (a) hierbo, moet nie later nie as 28 dae na ondertekening daarvan vervul word.
- c) Die koper sal, binne 5 (vyf) dae na die verkoop van die eiendom na verwys in paragraaf (a) hierbo, 'n afskrif van sodanige ooreenkoms aan die verkoper verskaf.
- d) Oordrag van die koper se eiendom genoem in paragraaf (a) en die eiendom verkoop kragtens hierdie ooreenkoms sal gelyktydig geregistreer word en die opbrengs van die eiendom genoem in paragraaf (a) sal aangewend word ter betaling van die koopprys van die eiendom verkoop in terme van hierdie ooreenkoms.

'n Alternatiewe voorbeeld

- 1 Hierdie ooreenkoms is onderhewig aan die opskortende voorwaarde dat die koper se eiendom bekend as (hierna na verwys as "die tweede eiendom") verkoop word vir nie minder nie as R1 750 000,00 (een miljoen sewehonderd en vyftig duisend rand) voor of op 15 Februarie 2016. Dit sal geag word dat hierdie voorwaarde vervul is wanneer-
- 1.1 die volle koopprys van die tweede eiendom verseker is deur waarborge of kontant, welke waarborge slegs onderhewig mag wees aan die registrasie van tweede eiendom, verbandkansellasië en verbandregistrasie wat daarop betrekking het;
- 1.2 transportkoste en hereregte met betrekking tot die tweede eiendom aan die betrokke transportprokureurs betaal is.
- 2 Oordrag van die eiendom en die tweede eiendom sal gelyktydig, saam met die nodige gelyktydigde transaksies geregistreer word.

⁶ Ook gevra in Vraag 3 (Deel 1) September 2009 vir 6 punte en in Vraag 5 (Deel 1) Mei 1999 vir 8 punte en Vraag 3 (Deel 1) Mei 1994.

Aansoek kragtens artikel 22(1)
van die Wet op Deeltitels, 1986

Ek, die ondergetekende,

Robert Hopewell
in my hoedanigheid as lid van en behoorlik daartoe gemagtig kragtens 'n
besluit van
Bobwell BK
Registrasienommer 1990/000167/23

doen hiermee aansoek by die Registrateur van Aktes te Pretoria vir:

- 1 Die registrasie van die aangehegte deelplan van onderverdeling van 'n deel ingevolge die bepalings van artikel 22(1) van die Wet op Deeltitels, 1986, ten opsigte van dele nrs. 21 en 22, voorheen deel nr. 11 getoon en volledig beskryf op Deelplan Nr. SS315/1990, in die skema bekend as MOUNTAIN VIEW ten opsigte van die grond en gebou of geboue geleë te MOUNTAIN VIEW DORPSGEBIED, Plaaslike Bestuur: CITY OF TSHWANE METROPOLITAN MUNICIPALITY en gehou kragtens Akte van Transport ST4321/1993;
- 2 Die uitreiking van sertifikate van geregistreerde deeltitel ingevolge die bepalings van artikel 22(5) van gemelde Wet ten opsigte van die dele aangedui op die gemelde Deelplan van onderverdeling.

Geteken te Pretoria op 9 September 2015.

B Hopewell nms Bobwell BK [8]

⁷ Soortgelyke vrae is gevra in Vraag 8 (Deel 1) Mei 2012, Vraag 2 (Deel 1) Mei 2009, Vraag 6 (Deel 1) September 2008, Vraag 2 (Deel 1) September 2007 en Vraag 4 (Deel 1) Mei 1994.

Toestemming

tot die registrasie van die deelplan van onderverdeling

Ek, die ondergetekende,

Jacob Pierneef in my hoedanigheid as tekenbeampte en behoorlik daartoe gemagtig kragtens 'n besluit deur die raad van direkteure van Urban Bank Beperk
Registrasienommer 1960/000023/06

die wettige houer van die verband hieronder, naamlik:-

Verband Nr	SB3210/1993
Gepasseer deur	Bobwell BK Registrasienommer 1990/000167/23
ten gunste van	Urban Bank Beperk Registrasienommer 1960/000023/06
vir die bedrag van	R1 750 000,00 (een miljoen sewehonderd en vyftig duisend rand)
en 'n addisionele bedrag van	R350 000,00 (drie honderd en vyftig duisend rand)

stem hierby toe tot -

- 1 Die registrasie van die deelplan van onderverdeling en tot die onderverdeling van deel 11 in twee dele bekend as deel 21 en 22 in die skema, Mountain View, onderhewig aan die bogemelde verband in ooreenstemming met Deelplan L.G. D753/2015;
- 2 Die uitreik van sertifikate van geregistreerde deeltitel vir deel 21 en 22 en die onverdeelde aandeel in die gemeenskaplike eiendom aan sodanige dele toegedeel in ooreenstemming met die deelnemingskwotas soos gereflekteer op die genoemde deelplan; en
- 3 Die substitusie van die nuwe twee dele in die plek van deel 11 as sekuriteit onder die verband en die endossering van die bogemelde verband tot die effek dat dit die dele en die gemeenskaplike eiendom soos aangetoon op die genoemde deelplan van onderverdeling verbind.

Geteken te Johannesburg op 25 September 2015.

As getuies:

1 _____
2 _____

J Pierneef nms Urban Bank Bpk [12]

Vraag 5 - Modelantwoord ⁸

[30]

Opgestel deur my

Form LL

TRANSPORTBESORGER
Erinda Frantzen

Borgverband

Hierby word bekendgemaak:

Dat **Ilse Pretorius** voor my die **Registrateur van Aktes te Johannesburg** verskyn het, sy synde behoorlik daartoe gemagtig deur 'n prokurasie gedateer te **Johannesburg** op **9 September 2015** en aan haar verleen deur

Neil Scrooby

Identiteitsnommer 650312 5009 08 2

Ongetroud

(hieronder die verbandgewer genoem)

welke prokurasie hede aan my getoon is;

⁸ Soortgelyke vrae is gevra in Vraag 2 (Deel 1) Mei 2007 en Vraag 5 (Deel 1) Mei 1994. Sien ook **Voorbeeld 14C** in Deel 4 van Selfstudie Aktekursus vir Prokureurs.

En die komparant het verklaar dat:

NADEMAAL

Scrooby Eiendoms Beperk
Registrasie nommer 1980/000321/07
(hieronder die hoofskuldenaar genoem)

waarlik en wettiglik die bedrag van **R5 500 000,00 (vyf miljoen vyf honderd duisend rand)** verskuldig is aan en ten behoeve van

Settlers Bank Beperk
Registrasie nommer 1985/007734/06
(hieronder die verbandhouer genoem)

ontstaande uit en synde **die uitreik van prestasiewaarborge deur die verbandhouer ten opsigte van sekere werk wat verrig staan te word deur die hoofskuldenaar, vir welke skuld die verbandhouer 'n vrywaring vereis teen enige eise ontstaande uit sodanige prestasiewaarborge;**

EN NADEMAAL die hoofskuldenaar 'n skriftelike vrywaring gedateer 3 Augustus 2015 aan die verbandhouer gegee het soos deur hom vereis, waarvoor die hoofskuldenaar nie sekuriteit verskaf het in die vorm van 'n verband nie;⁹

EN NADEMAAL die verbandhouer van die verbandgewer vereis om hom as borg en mede-hoofskuldenaar te verbind vir die verpligtinge van die hoofskuldenaar onder die gemelde vrywaring;

EN NADEMAAL genoemde verbandgewer ingestem het om hom as borg en mede-hoofskuldenaar te verbind vir die betaling van die voornemde bedrag tesame met rente daarop en vir die nakoming deur die hoofskuldenaar van al die bepalings en voorwaardes van die voornemde vrywaring soos hierin gespesifiseer en vir die vervulling van genoemde verpligtinge, die hieronder vermelde eiendom as sekuriteit te verbind;

⁹ 'n Borgverband kan vir 'n alreeds versekerde skuld of vir 'n onversekerde skuld geregistreer word. Indien dit ten opsigte van 'n onversekerde skuld geregistreer word, moet die verband uitdruklik melding van hierdie feit maak.

SO IS dit dat die komparant verklaar dat sy lasgewer, die genoemde verbandgewer waarlik en wettiglik verskuldig en gehou en verbind is aan en ten behoewe van die verbandhouer vir die bedrag van R5 400 000,00 (vyf miljoen vier honderd duisend rand) ontstaande uit voornoemde oorsake en afstand te doen van die wettige eksepsies ***de duobus vel pluribus reis debendi***¹⁰ en ***beneficium ordinis seu excussionis*** met die krag en uitwerking waarvan hy verklaar het dat sy lasgewer ten volle bekend is;

En vir die behoorlike uitvoering van die bepalings deur die verbandgewer van hierdie verband het die komparant q.q. verklaar om spesiaal te verbind as 'n tweede verband

Erf 1537 Hopewell Dorpsgebied

Registrasie Afdeling I.R., Provinsie van Gauteng

Groot 3 000 (drie duisend) vierkante meter

Gehou kragtens Akte van Transport T333/1995

Onderhewig aan die voorwaardes daarin vervat en onderhewig aan die volgende voorwaardes:

- 1.1 Hierdie verband sal op geen wyse in stryd kom met, bevoordeel word of die regte en voordele benadeel van We -Make-Money Bank Beperk (Registrasienommer 1990/001234/06) wat kragtens verband B334/1995 deur die verbandgewer as 'n eerste verband teen die eiendom geregistreer is nie, welke verband voorkeur bo hierdie verband geniet en welke regte en voorrang in alle opsigte dieselfde sal bly asof hierdie verband nooit gepasseer is nie;
- 1.2 Onder geen omstandighede mag die eiendom hierkragtens verbind, op beslag gelê word of die verbandgewer gesekwestreer of gelijkwideer of onder geregtelike bestuur geplaas word deur die verbandhouer nie, sonder dat die skriftelike toestemming van We-Make-Money Bank Beperk eers vooraf verkry is nie.
- 1.3 We-Make-Money Bank Beperk kan die regte aan hom verleen kragtens sy vroeëre verband wat voorrang geniet bo hierdie verband uitoefen en verdere voorskotte aan die verbandgewer maak. Die verbandhouer sal nie hierdie verband sedeer sonder die toestemming van We-Make-Money Bank Beperk nie;

¹⁰ Die borg verbind homself ook as mede-hoofskuldenaar.

- 1.4 Tensy We-Make-Money Bank Beperk anders ooreenkom, sal hierdie verband oorhandig word aan en bewaar word deur We-Make-Money Bank Beperk totdat hierdie verband of die verband ten gunste van We-Make-Money Bank Beperk gekanselleer word.
- 1.5 Dit is 'n spesiale voorwaarde van hierdie verband dat indien die hoofskudlenaar al sy verpligting teenoor die Verbnadhouer met betrekking tot die voormelde skuld vervul, sal hierdie verband van nul en gener waarde word.

Ten bewyse waarvan ek, voornoemde Registrateur, tesame met die komparant, hierdie akte onderteken en met die ampseël bekragtig het.

Aldus gedoen en verly op die kantoor van die Registrateur van Aktes te Johannesburg op hede _____

q.q. Komparant

Registrateur van Aktes

Vraag 6 - Modelantwoord ¹¹

[15]

- 6.1 Onderhewig aan die volgende voorwaarde ten gunste van die transportgewer, gemelde Mary Lamb, identiteitsnommer 470107 0012 08 3, ongetroud:
Die transportnemer mag nie die eiendom verkoop nie, tensy hy dit eers skriftelik te koop aangebied het aan die transportgewer en die transportgewer ten minste 48 uur geleentheid gegun is om sodanige aanbod skriftelik te aanvaar of te verwerp.¹² [5]
- 6.2 Die dienende eiendom hiermee getranspoteer is onderhewig aan die voorwaarde dat die geregistreeerde eienaar van sodanige dienende eiendom of sy opvolgers in titel nie enige gebou wat een verdieping (die term "een verdieping" om sy gewone betekenis te hê) oorskry of enige gebou of strukture wat op die uitsig van die heersende eiendom oor die oseaan

¹¹ Hierdie vraag is ook gevra in Vraag 6 (Deel 1) Mei 1994 vir 12 punte.

¹² Sien ook Vraag 6 (Deel 1) Mei 2010 waar kandidate 'n volmag en verdelingsooreenkoms moes opstel wat 'n voorkeepsreg ten gunste van een van die mede-eienaars tot die verdelingsooreenkoms ingesluit het.

inbreuk sal maak, op die dienende eiendom mag oprig nie ten einde te verhoed dat die uitsig van die eienaar van die heersende eiendom of sy opvolgers in titel versper word, ten gunste van -

Erf 123 Lucky Dorpsgebied

geleë in die Stad van Kaapstad, Afdeling Kaap, Provinsie Wes-Kaap

Groot: 1 000 (een duisend) vierkante meter

Gehou kragtens Akte van Transport T5378/2008.

(Die heersende eiendom)

[5]

- 6.3 Die eiendom hiermee getransporteer is onderhewig aan 'n serwituut van reg van weg, 3 meter breed, welke serwituut parallel en langs die volle lengte van die suidelike grens van die eiendom hiermee getransporteer loop, welke suidelike grens aangetoon word deur die lyn CD op kaart LG nr 2380/2006 aangeheg by Akte van Transport T 23587/2006 ten gunste van -

Erf 101 Sunsetview

Registrasie Afdeling ET, Provinsie van KwaZulu-Natal

Groot: 980 (nege honderd en tagtig) vierkante meter

Gehou kragtens Akte van Transport T32123/1991

[5]

Vraag 7 - Modelantwoord

[15]

Opgestel deur my

TRANSPORTBESORGER
Gabriël Jacobus le Roux

Spesiale Volmag¹³

Ek, die ondergetekende,

John Smith

Identiteitsnommer 550619 5789 08 2

wewenaar

in my persoonlike hoedanigheid en in my hoedanigheid as eksekuteur in die boedel van wyle Irene Smith, boedelnommer 7891/2015, behoorlik daartoe gemagtig kragtens eksekuteursbrief uitgereik deur die Meester van die Hoë Hof, Johannesburg op 15 November 2015

nomineer en stel hiermee aan Sam Smith¹⁴ met mag van substitusie om my ware en wettig agent te wees en in my plek en stede om die bemarking en verkoping van die ondergemelde eiendom te behartig en om die koopkontrak sowel as alle ander dokumente te onderteken wat ookal nodig mag wees om transport te laat plaasvind en om 'n transportbesorger aan te stel om transport te laat geskied van -

Erf 100 Acacia Dorpsgebied

Registrasie Afdeling I.Q., Provinsie van Gauteng

Groot 1 000 (een duisend) vierkante meter

Gehou kragtens Akte van Transport T49194/1983

aan die koper daarvan, onderhewig aan die volgende voorwaarde -

Die binnegemelde eiendom sal nie verkoop word vir 'n koopprijs van minder as R2 150 000,00 (twee miljoen een honderd en vyftig duisend rand) nie, welke koopprijs eiendomsagentekommissie mag insluit.

En om die opbrengs van die koopprijs namens gemelde prinsipaal in ontvangs te neem en te hou.

Geteken te Johannesburg op 9 September 2015

As getuies: 1

2

John Smith (in my hoedanighede voormeld)

¹³ 'n Baie soortgelyke vraag is gevra in Vraag 4 (Deel 1) September vir 8 punte en Vraag 7 (Deel 1) Mei 1994 vir 8 punte. Sien ook **Voorbeeld 5 C-1** in Deel 4 van die Selfstudie Aktekursus.

¹⁴ Alhoewel Sam Smith binne gemeenskap van goed getroud is, handel hy nie met eiendom in sy gemeenskaplike boedel nie maar word bloot as agent aangestel. Sy vrou hoef derhalwe nie saam met hom aangestel te word nie.

TRANSPORTBESORGER

Gabriël Jacobus le Roux

Aansoek kragtens artikel 37

van die Registrasie van Akteswet 47 van 1937

Ek, die ondergetekende

Joe Jardim in my hoedanigheid as kurator in die insolvente boedel van
Pieter Louw

Identiteitsnommer 490508 5236 08 4

ongetroud

behoorlik daartoe gemagtig kragtens magtigingsbrief 539/2015 uitgereik deur
die Meester van die Hoë Hof te Kimberley op 15 Junie 2015

doen hierby aansoek by die Registrateur van Aktes te Kimberley om, kragtens
artikel 37 van die Registrasie van Akteswet 47 van 1937, aan gemelde Pieter Louw
ingevolge die bepalings van artikel 35 van dieselfde Wet, 'n sertifikaat van
geregistreerde titel uit te reik, met betrekking tot Pieter Louw se gesamenlike
aandeel in die ondergemelde eiendom, naamlik

5/8 (vyf agtste) aandeel in en tot

Erf 123 Kimberley

geleë in die Sol Plaatjie Munisipaliteit, Distrik Kimberley, Provinsie Noord-
Kaap

Groot 2 800 (twee duisend agt honderd) vierkante meter

Gehou deur die volgende titelaktes in die volgende aandele, naamlik

1/4 (een kwart) aandeel kragtens Akte van Transport T1234/2004;

1/4 (een kwart) aandeel kragtens Akte van Transport T567/2009; en

1/8 (een agste) aandeel kragtens Akte van Transport T789/2012.

Geteken te Pretoria op 9 September 2015

J Jardim (kurator)

¹⁵ 'n Soortgelyke vraag is gevra in Vraag 5 (Deel 1) September 2009 vir 7 punte
en in Vraag 8 (Deel 1) Mei 1994 vir 7 punte.

- 9.1 Erf 444 Summertown Dorpsgebied
Registrasie afdeling J.R. Provinsie van Gauteng
Groot 496 (vier nege ses) vierkante meter
Gehou kragtens Akte van Transport T7739/2013

Onderhewig aan die voorwaardes daarin vervat en spesiaal onderhewig aan 'n huurkontrak ten gunste van John Hampshire en Joan Hampshire, getroud binne gemeenskap van goed met mekaar, soos meer volledig blyk uit Notariële Akte van Huurkontrak K319/2014L, voorkeur ten opsigte waarvan daar afstand gedoen word, soos hieronder uiteengesit [3]

9.2 **Afstanddoening** ¹⁷

- i En genoemde Erinda Frantzen verskyn ook synde behoorlik daartoe gemagtig kragtens 'n volmag geteken te Pretoria op 2 September 2015 en aan haar verleen deur
John Hampshire
Identiteitsnommer 701212 5004 08 7 en
Joan Hampshire
Identiteitsnommer 721201 0073 08 2
getroud binne gemeenskap van goed met mekaar
- ii EN die komparant het verklaar dat die gemelde *John Hampshire en Joan Hampshire*, afstand doen van hul voorkeurreg wat hulle kragtens die huurkontrak oor die bogemelde eiendom kragtens notariële akte van huurkontrak K319/2014L, hou ten gunste van hierdie verband met die bedoeling dat hulle nie in 'n posisie sal wees om as gevolg van sodanige huurkontrak met die verbandhouer, sy opvolgers in titel of regsverkrygendes, mee te ding nie, maar dat in die geval waar die bogenoemde eiendom in eksekusie of insolvensie verkoop word ter uitvoering van 'n vonnis vir die verhaal van enige som geld onder die verband, sodanige verkoop en 'n gevolglike transport van die eiendom aan die koper daarvan mag geskied vry van sodanige huurkontrak, en sal die verbandhouer geregtig wees om die totale oopbrengs van sodanige verkoping aan te wend vir die betaling van alle gelde wat nog in terme van hierdie verband verskuldig is, tesame met rente en koste. [7]

¹⁶ Ook gevra in Vraag 4 (Deel 1) Mei 2011 vir 15 punte en in Vraag 4 (Deel 1) Mei 1995 vir 13 punte.

¹⁷ Hierdie vraag word in die verband ingevoeg, verkieslik aan die einde daarvan, net voor die uitvoerklousule.

Vraag 10 - Modelantwoord

[30]

Staat: Verkoper			
Transport vanaf eksekuteur in die boedel van wyle Diya Singh aan A Peters van Eenheid 2 en Parkeerplek Bay 2 in die skema bekend as Palm Views			
	<u>Beskrywing</u>	<u>Debiet</u>	<u>Krediet</u>
Ontvang	Koopprys		1 000 000,00
aan	Agente kommissie	50 000,00	
aan	Elektrisiteitsvoldoeningsertifikaat betaal aan Expert Wiring	1 500,00	
aan	Kewervry sertifikaat betaal aan Pest Wizard	1 000,00	
aan	Kansellasiëfooi mbt verband ten gunste van Miracle Bank	3 500,00	
aan	Aflosbedrag betaal aan Miracle Bank	450 000,00	
aan	Hartless prokureurs vir opheffing van beslagleggingsinterdik	1 200,00	
aan	Waardasiesertifikaat uitgereik deur Realty Estates	1 500,00	
aan	Ons fooi vir verkryging van artikel 42(2) endossement	800,00 ¹⁸	
aan	Mandla Kontrakteurs vir herstelwerk aan oprit	25 000,00	
aan	Pro rata eiendomsbelasting (1/06/2015-31/08/2015)	3 750,00	
aan	Pro rata heffings (1/07/2015-31/08/2015)	1 600,00	
	Totaal	539 850,00	
	Bedrag verskuldig aan Meera	230 075,00	
	Bedrag verskuldig aan Rahul (om in Voogdyfonds inbetaal te word)	230 075,00	

¹⁸ Die vraag bepaal pertinent dat die fooi om die volmag te endosseer in die bedrag van R800 op datum van registrasie uitbetaal het. Dit impliseer dat die R800 BTW insluit.

	Balanse	<u>1 000 000,00</u>	<u>1 000 000,00</u>
--	---------	---------------------	---------------------

Staat" Koper - A Peters

Transport van eksekuteur in die boedel van wyle Diya Singh aan A Peters van Eenheid 2 en Parkeerplek 2 in die skema bekend as Palm Views

	<u>Beskrywing</u>	<u>Debiet</u>	<u>Krediet</u>
to	Koopprys	1 000 000,00	
ontvang	Waarborg vir deel van koopprys		500 000,00
ontvang	Lening van vader mbt koopprys		200 000,00
aan	Ons fooi vir registrasie van transport	14 550,00	
aan	BTW op ons registrasiefooi ¹⁹	2 037,00	
aan	Pos & Diverse	650,00	
aan	BTW op pos & diverse	91,00	
aan	Hereregte	7 500,00 ²⁰	
aan	Belasting uitklaringsertifikaat	318,06	
aan	Heffing Uitklaringsertifikaat	850,00	
aan	Aktekantoor registrasiefooi	1 130,00	
aan	Aktekantoor aktesoekfooi	205,00	
aan	BTW op aktesoekfooi	28,70	
aan	FICA verifikasie fooi	550,00	
aan	BTW op FICA verifikasie fooi	77,00	
aan	Fooi vir sessie van uitsluitlike gebruikgebied	1 800,00	
aan	BTW op sessie fooi	252,00	

¹⁹ Jy kon ook die somtotaal van die BTW van al die items as een bedrag aangetoon het (soos op die pro forma rekeningstaat aangetoon)

²⁰ Alhoewel dit nie vir jou nodig was om die hereregte te bereken nie aangesien dit alreeds aan jou verskaf was, word die hereregte as volg bereken:
 Eerste R750 000,00 is vrygestel =R 0,00
 Van R750 000,00 - R1 000 000,00 (=R250 000) X 3% =R7 500,00
 TOTAAL =R7 500,00

aan	Pro rata eiendomsbelasting ²¹ (1/09/2015-31/12/2015)	5 000,00	
aan	Pro rata Heffings ²² (1/09/2015- 30/09/2015)	800,00	
ontvang	Opbrengs van verkoop van u bestaande eiendom		400 000,00
aan	Ons fooi vir opstel van skulderkenning (ingesluit BTW)	550,00	
ontvang	Rente op deposito		2 200,00
	Totaal	1 036 388,76	
	Bedrag aan u verskuldig	65 811,24	
	Balanse	<u>1 102 200,00</u>	<u>1 102 200,00</u>

TOTAAL: [200]

²¹ Dit is as volg bereken:
Die eiendomsbelasting betaalbaar vir 7 maande is R8750,00. Die eiendomsbelasting betaalbaar vir 1 maand is derhalwe $8\,750,00 \div 7 = R1\,250,00$. Die koper is aanspreeklik vir die betaling van eiendomsbelasting vanaf datum van registrasie, dit is vanaf 31/08/2015. Die koper is derhalwe aanspreeklik vir die eiendomsbelasting vir die vol maande van September tot Desember, met ander woorde vir 4 maande. Dus:
 $R1\,250,00 \times 4 = R5\,000,00$. Die balans ($R8\,750,00 - R5\,000,00 = R3\,750,00$) wat deur die transportprokureurs betaal is, moet van die verkoper verhaal word.

²² Die heffings betaalbaar vir 3 maande beloop R2400,00. Heffings betaalaar vir 1 maand is derhalwe $R2\,400,00 \div 3 = R800,00$. Die koper is aanspreeklik vir heffings vir die volle maand van September, dus R800,00 en die verkoper vir Julie en Augustus, met ander woorde vir R1 600,00.

September 2015

Deel 2

Selfstudie Aktekursus

Vraag 1 - Modelantwoord ²³

[8]

- 1.1 Die eksekuteur in die betrokke boedel moet die grond (of betrokke onverdeelde aandeel, na gelang van die geval) realiseer Ten die netto opbrengs daarvan tussen die erfgename verdeel.²⁴ As alternatief kan die erfgename 'n maatskappy (of ander regsentiteit of persona) oprig en die grond vanuit die boedel in die naam van sodanige maatskappy koop. [2]
- 1.2.1 Kragtens Artikel 6A artikel mag die volgende aantal serwitute wel sonder die Minister se skriftelike toestemming oor landbougrond geregistreer word, naamlik:
- a) 'n Reg van weg, waterleiding, pypleiding, of elektrisiteitsgeleiding met 'n wydte van hoogstens 15 meter;
 - b) 'n serwituut wat aanvullend tot bogemelde serwitute is en wat 'n serwituutgebied van hoogstens 225 vierkante meter het wat aan die gebied van bogemelde serwituut grens; en
 - c) 'n *vruggebruik* oor die geheel van landbougrond ten gunste van een persoon of ten gunste van daardie persoon en sy eggenoot of die langlewende een van hulle indien hulle binne gemeenskap van goedere getroud is. [5]

²³ Hierdie vraag is ook gevra in Vraag 1 (Deel 2) Mei 1994 vir 9 punte.

²⁴ Of "... volgens testamentêre beskikking of intestate vererwing oor die opbrengs beskik." - (die presiese bewoording van artikel 5).

- 1.2.2 Wanneer 'n *habitatio* geregistreer staan te word ten gunste van een persoon of liggaam vir 'n tydperk van 10 jaar of minder, word die toestemming van die Minister van Landbou nie vereis nie. Indien die *habitatio* egter vir 'n tydperk van 10 jaar of langer of vir die lewe van die houer van sodanige reg verleen word, moet die toestemming van die Minister van Landbou verkry en ingedien word. 'n Kaart sal ook 'n voorvereiste wees.²⁵ [1]

Vraag 2 - Modelantwoord ²⁶ [3]

- 2.1 Ja. [1]
2.2 Ja. [1]
2.3 Indien een van die gades slegs 'n onderhandse borgakte onderteken, is die toestemming van die ander gade nie nodig nie. Indien 'n persoon wat binne gemeenskap van goed getroud is egter 'n borgverband passeer, selfs al doen hy dit in die gewone loop van besigheid, kom dit op 'n vervreemding van onroerende eiendom neer en word die toestemming van die ander gade vereis. [1]

Vraag 3 - Modelantwoord ²⁷ [6]

- 3.1 Die verkoper moet die kontrak by die aktekantoor laat opteken binne 90 dae vanaf die datum -
a) van die kontrak, indien die grond registreerbaar is; of
b) waarop die grond registreerbaar word; of
c) waarop die grond geregistreer word in die naam van 'n koper kragtens 'n voorafgaande kontrak wat kragtens artikel 20 opgeteken was of moes word. [1]
- 3.2 Indien die verkoper nie die kontrak binne die voormelde 90 dae tydperk laat opteken nie, mag die koper -
a) die kontrak binne 14 dae kanselleer, dit is na die 90 dae tydperk; of
b) *te enige tyd daarna by die betrokke registrateur aansoek doen om die kontrak te laat opteken* (indien die koper verkies om nie die kontrak te kanselleer nie). [2]

²⁵ Hoofregistrateursomsenskrywe 3/1995 en Registrateurskonferensiebesluit 42/1996.

²⁶ Voorheen gevra in Vraag 2 (Deel 2) Mei 1994 vir 3 punte.

²⁷ Voorheen gevra in Vraag 3 (Deel 2) Mei 1994 vir 6 punte.

3.3 **Dokumente vir indiening by die aktekantoor:**

- 1 Aansoek en beëdigde verklaring - (Vorm A)
- 2 titelakte van die grond
- 3 bewys dat die grond registreerbaar is (indien van toepassing). [2]

3.4 Nee, die toestemming van die verbandhouer word nie vereis nie en die verband hoef nie ingedien te word nie. [1]

Vraag 4 - Modelantwoord²⁸ [3]

Geen ontwikkelaar mag uit hoofde van 'n kontrak enige teenprestasie of enige gedeelte daarvan ontvang nie, tensy -

- a) 'n argitek of bourekenaar 'n sertifikaat uitgereik het dat die betrokke behuisingsontwikkelingskema -
wesenlik in ooreenstemming met enige toepaslike amptelik goedgekeurde bouplanne en dorpsbeplanningskema en toepaslike verordening van 'n plaaslike owerheid opgerig is, en
 - voldoende voltooi is vir doeleindes van benutting van die betrokke behuisingsbelang;
- b) 'n afskrif van daardie sertifikaat en 'n afskrif van die kontrak aan die betrokke koper verstrek is; en
- c) in die geval waar die behuisingsbelang ook 'n reg van okkupasie behels, 'n prokureur 'n sertifikaat uitgereik het dat die titelakte van die grond waarop die reg van okkupasie betrekking het, geëndoseer is soos in artikel 4C beoog, vir sover endossering deur daardie artikel vereis word, en 'n afskrif van daardie sertifikaat aan die betrokke koper verstrek is.²⁹

Vraag 5 - Modelantwoord³⁰ [3]

'n Langtermyn huurkontrak van grond wat na 1 Januarie 1970 aangegaan is, sal vir 'n langer tydperk as tien jaar vanaf die sluiting daarvan teenoor 'n krediteur of opvolger onder beswarende titel van die verhuurder bindend wees indien -

- a) dit teen die titelbewys van die verhuurde grond geregistreer is; of
- b) bedoelde krediteur of opvolger ten tyde van die verlening van die

²⁸ Voorheen gevra as Vraag 5 (Deel 2) Mei 1994 vir 3 punte.

²⁹ Artikel 6(1) van die Wet op Behuisingsontwikkelingskemas vir Afgetrede Persone.

³⁰ Voorheen gevra as Vraag 6 (Deel 2) Mei 1994 vir 3 punte.

krediet of die sluiting van die transaksie waarkragtens hy die verhuurde grond of 'n gedeelte daarvan of 'n saaklike reg daarop verkry het, na gelang van die geval, van die huurkontrak geweet het.³¹

Vraag 6 - Modelantwoord

[18]

- 6.1 Die hereregte-implikasies hang af van die bewoording van die skenking in die huweliksvoorwaardekontrak. Indien die skenking in algemene terme verwoord is byvoorbeeld “Ek skenk onroerende eiendom van nie minder nie as R... aan my vrou, welke onroerende eiendom gedurende ons huwelik bepaal en oorgedra sal word”, het geen verkryging plaasgevind nie en is geen hereregte betaalbaar nie. Indien spesifiek omskryfde onroerende eiendom geskenk word, sal hereregte egter betaalbaar wees. Hereregte is betaalbaar binne 6 maande vanaf die datum waarop die huweliksvoorwaardekontrak voor die notaris verly is. 'n Caveat sal teen die spesifieke eiendom genoteer word en voordat die eienaar met die eiendom mag handel (transporteer of met verband beswaar) sal hy eers die Registrateur van aktes tevrede moet stel dat die hereregte (indien enige) betaal is.³² Die toestemming van A se vrou tot die registrasie van die verband word nie vereis nie.³³ [5]
- 6.2 As 'n algemene reël sal geen hereregte betaalbaar wees nie aangesien dit vrygestel is van die betaling van hereregte kragtens Artikel 9 van die Wet op Hereregte. 'n Hereregtevrystellingsertifikaat moet egter ingedien word. Indien daar 'n verandering in die aandeelhouding van die vennote was tussen die datum van registrasie van die eiendom in die naam van die vennootskap en die ontbinding daarvan sal hereregte betaalbaar wees.³⁴ [3]
- 6.3 Hereregte moet eers op die waarde van die volle eiendom bereken word (met ander woorde op R9 000 000,00) waarna die bedrag hereregte, in hierdie geval deur 2 gedeel moet word. Dus.³⁵

³¹ Artikel 1(2) van die Wet op Formaliteite met betrekking tot huurkontrakte in Grond.

³² Artikel 92(2) van die Registrasie van Akteswet.

³³ Voorheen gevra as Vraag 8 (Deel 2) Mei 1994 vir 3 punte.

³⁴ Registrateurskonferensiebesluit 3(i) van 1961. Voorheen gevra in Vraag 9 (Deel 2) Mei 1994 vir 3 punte.

³⁵ Voorheen gevra in Vraag 10.1 (Deel 2) Mei 1994 vir 6 punte.

R 0,00 - R750 000 X 0%	=	R 0,00
R 750 001 - R1 250 000 X 3% (dus R500 000 X 3%)	=	R 15 000,00
R1 250 001-R1 750 000 X 6% (dus R500 000 X 6%)	=	R 30 000,00
R1 750 001-R2 250 000 X 8% (dus R500 000 X 8%)	=	R 40 000,00
R2 250 001-R9 000 000 X 11% (dus R6 750 000 X 11%)	=	<u>R742 500,00</u>
TOTAAL	=	<u>R827 500,00</u>

R827 500,00 ÷ 2 = R 413 750,00 hereregte betaalbaar ten opsigte van die halwe aandeel in die eiendom [6]

- 6.4 Hereregte wat deur 'n trust betaalbaar is word ooreenkomstig dieselfde glyskale as daardie wat op natuurlike persone van toepassing is, bereken. Hereregte word soos volg bereken:³⁶

R 0,00 - R750 000 X 0%	=	R 0,00
R 750 001 - R1 250 000 X 3% (dus R500 000 X 3%)	=	R 15 000,00
R1 250 001-R1 750 000 X 6% (dus R500 000 X 6%)	=	R 30 000,00
R1 750 001-R2 250 000 X 8% (dus R500 000 X 8%)	=	R 40 000,00
R2 250 001-R3 000 000 X 11% (dus R750 000 X 11%)	=	<u>R 82 500,00</u>
TOTAAL	=	<u>R167 500,00</u>

[4]

Vraag 7 - Modelantwoord ³⁷

[15]

- 7.1 Nee Artikel 4(2) van die Wet op Deeltitels bepaal dat die aangrensende stukke grond notarieël verbind kan word. [2]

- 7.2 Die ontwikkelaar moet elke huurder skriftelik van 'n vergadering wat gehou gaan word in kennis stel (14 dae kennisgewing) waarop die ontwikkelaar voornemens is om beskikbaar te wees om die huurders van -
- besonderhede van die skema te voorsien wat hulle redelikerwys van hom mag verlang; en
 - die inligting aangaande hul regte te voorsien wat in artikel 10 uiteengesit word

Die ontwikkelaar moet terselfdertyd, tesame met gemelde kennisgewing, aan die huurders 'n sertifikaat voorsien wat die voorgeskrewe besonderhede ten opsigte van die betrokke gebou, en gedeeltes daarvan of eenhede daarin en

³⁶ Voorheen gevra in Vraag 10.2 (Deel 1) Mei 1994 vir 6 punte.

³⁷ Vrae 7.1-7.3 is gevra in Vraag 14 (Deel 2) Mei 1997 vir 10 punte. Ook gevra in Vraag 11 (Deel 2) Mei 1994 vir 15 punte.

van die betrokke skema bevat; en

Die ontwikkelaar moet dan 'n vergadering hou waarby hy beskikbaar is om die bogemelde besonderhede te verskaf en alle redelike vrae van huurders te beantwoord. Die ontwikkelaar hoef nie 'n vergadering te hou nie indien die huurders skriftelik verklaar het dat hulle van hul regte bewus is en dat hulle nie begerig is om die voorgestelde eenhede wat hulle bewoon te koop nie. 'n Sertifikaat deur 'n transportbesorger dat sodanige verklarings ten opsigte van al die betrokke eenhede onvang is moet dan saam met die konsepdeelplan by die Landmeter-generaal ingedien word.³⁸ [5]

7.3 Artikel 10 bepaal dat die ontwikkelaar nie enige eenheid in die gebou wat vir woondoeleindes uitverhuur word aan iemand anders as die huurder mag verkoop nie, tensy hy -

- a) die eenheid eers skriftelik aan die huurder te koop aangebied het; en
- b) hy die huurder 90 dae gegee het om daarop te antwoord.

Indien die huurder -

- a) die aanbod van die hand wys; of
- b) by verstryking van die 90 dae tydperk nie die aanbod aanvaar het nie,
- c) mag die ontwikkelaar die betrokke eenheid nie binne 180 dae daarna aan iemand anders aanbied vir 'n mindere bedrag as wat dit aan die huurder aangebied was nie, tensy die ontwikkelaar die eenheid weer teen daardie laer prys aan die huurder aangebied het nie, en
- d) hy hom 'n verdere 60 dae gegun het om die aanbod te oorweeg. [3]

7.4 Artikel 26(1) van die Wet op Vervreemding van Grond bepaal dat geen persoon uit hoofde van 'n vervreemdingsakte wat op 'n eenheid betrekking het enige vergoeding mag ontvang nie totdat sodanige eenheid registreerbaar is nie. 'n Eenheid is registreerbaar sodra die deeltitelregister geopen is.

'n Vergoeding mag egter ontvang word:

- a) indien die koper die deposito in die trustrekening van 'n prokureur of eiendomsagent inbetaal om dit tot voordeel van die verkoper te hou; of
- b) indien die verkoper, voor ontvangs van die deposito, aan die koper 'n onherroeplike en onvoorwaardelike waarborg deur 'n bank of versekeraar voorsien, waarkragtens die bank of versekeraar onderneem om die deposito aan die koper terug te betaal indien die

³⁸ Section 4(3) of the Sectional Titles Act.

eenheid nie registreerbaar is nie of 'n optekening nie binne die tydperk in die waarborg vermeld geskied nie.

My kliënt sal derhalwe nie daarop geregtig wees om die deposito's aan te wend vir die koste van sekere verbeterings voor die opening van die deeltitelregister nie, tensy hy reël dat waarborge uitgereik word soos hierbo na verwys. [5]

Vraag 8 - Modelantwoord³⁹ [5]

Ek sal aparte koopkontrakte vir elke eiendom opstel en die koopprys in elkeen as R150 000 aantoon. Die hereregte betaalbaar ten opsigte van elke individuele erf sal dan R0,00 wees, aangesien dit onder die kerf van R750 000 val (die eerste R750 000 is vrygestel van die betaling van hereregte). Dit sal nie wys wees om die koopprys as een globale bedrag van R1 500 000 vir al die erwe saam aan te toon nie. In sodanige geval sal hereregte betaalbaar wees op soveel van die koopprys as wat R750 000,00 oorskry.

Vraag 9 - Modelantwoord⁴⁰ [12]

9.1 Ek, die ondergetekende
Mary Brown (gebore Smith)
Identiteitsnommer: 611001 0031 08 4
Getroud buite gemeenskap van goed [2]

9.2 Ek, die ondergetekende
Mary Brown (gebore Smith)
Identiteitsnommer: 611001 0031 08 4
Getroud binne gemeenskap van goed met John Brown waarvan die
gemeenskap van goed ten opsigte van die ondergemelde eiendom uitgesluit
is ingevolge die bepalings van die testament van wyle Henry Smith gedateer
15 Desember 2009 [2]

³⁹ Voorheen gevra in Vraag 12 (Deel 2) Mei 1994 vir 8 punte.

⁴⁰ Soortgelyke vrae is gevra in Vraag 14 (Deel 1) Mei 2011, Vraag 8 (Deel 1) Mei 2008, Vraag 3 (Deel 1) September 2005, Vraag 9 (Deel 1) Mei 1997 en Vraag 13 (Deel 2) Mei 1994 vir 12 punte.

- 9.3 Ek, die ondergetekende
Mary Smith
Identiteitsnommer: 611001 0031 08 4
Ongetroud
- 9.4 Ons, die ondergetekende,
Mary Brown
Identiteitsnommer: 311003 0831 001
en
John Brown
Identiteitsnommer: 310101 5009 007
Getroud binne gemeenskap van goed met mekaar ⁴¹ [2]
- 9.5 Ek, die ondergetekende
John Brown in my hoedanigheid as lid van en behoorlik daartoe gemagtig
kragtens 'n besluit deur
Brown Investments BK
Registrasienommer: 1994/001345/23 [2]
- 9.6 Ek, die ondergetekende
Joan Smallberger in my hoedanigheid as trustee aangestel in die
testamentêre trust geskep in die boedel van wyle John Brown behoorlik
daartoe gemagtig kragtens Aanstellingsbrief MT 159/2009 uitgereik deur die
Meester van die Hooggeregshof te Pretoria op 2 Januarie 2009 [2]

Vraag 10 - Modelantwoord ⁴² [3]

Artikel 57 van die Registrasie van Akteswet bepaal dat waar al die grond wat aan 'n verband onderhewig is van een persoon aan 'n ander getranspoteer word en die transportgewer nie 'n saaklike reg ten gunste van homself uithou nie, mag sodanige transportnemer as verbandgewer onder die verband wat oor daardie grond geregistreer is, vervang word.

⁴¹ Alhoewel die gemeenskap van goed mbt 'n fiduciarius kragtens die gemenereg van die gemeenskap van goed uitgesluit is, het die feit dat die fideikommissêre erfgenaam gesterf het die gevolg dat Mary die geregistreerde eienaar van 'n eiendom is wat nie meer aan 'n fideicommissum onderhewig is nie wat beteken dat sy nie meer 'n fiduciarius is nie en derhalwe val die eiendom in die gemeenskaplike boedel.

⁴² Voorheen gevra in Vraag 14 (Deel 2) Mei 1994 vir 6 punte.

By 'n Registrateurskonferensie ⁴³ is besluit dat artikel 57 ook gebruik mag word waar slegs 'n aandeel in die grond getranspoteer word. Die transportgewer mag egter nie enige aandeel in die grond terughou nie. Met ander woorde hy moet al die aandele wat hy in daardie eiendom het aan 'n mede-eienaar of derde persoon transporteer. As gevolg van hierdie besluit kan die partye *in casu* die bepalings van artikel 57 gebruik en A kan as verbandgewer onderdie verband vervang word sonder die nodigheid om die verband te kanselleer en na die transport 'n nuwe verband slegs A se naam te registreer.

Vraag 11 - Modelantwoord ⁴⁴

[2]

'n Beslote korporasie mag slegs met die uitdruklike, skriftelike voorafverkreeë toestemming van al sy lede regstreeks of onregstreeks 'n lening aan enige van sy lede maak en slegs indien, nadat sodanige lening gemaak is, die korporasie se bates, billik gewaardeer, al sy laste oorskry en indien die korporasie in staat is om sy skulde te betaal soos dit in die gewone loop van besigheid verskuldig raak.

Vraag 12 - Modelantwoord ⁴⁵

[2]

Daar word ook na die kosteklousule in 'n verband verwys as die "addisionele bedrag". Die kosteklousule is daardie klousule wat voorsiening maak vir die versekering van betaling deur die verbandgewer van koste verbonde aan die instandhouding van die verband of die tegeldemaking daarvan indien die verbandgewer nie sy verpligtinge kragtens die verband nakom nie. Dit maak ook voorsiening vir die versekering van bydraes wat die verbandhouer namens die verbandgewer moet aangaan in verband met versekeringspremies, belastings, ens, asook regskoste wat hy moes aangaan om die verskuldigde bedrag kragtens die verband in te vorder, ens. 'n Addisionele bedrag word dus in die verband ingevoeg om voorsiening te maak vir die versekering van al dergelike kostes en uitgawes.

⁴³ RKB7/1994 en 7/2006.

⁴⁴ Voorheen gevra in Vraag 15 (Deel 2) Mei 1994 vir 2 punte.

⁴⁵ Voorheen gevra in Vraag 16 (Deel 2) Mei 1994 vir 3 punte.

Kragtens **regulasie 44A**, moet die transportbesorger homself vergewis van die volgende feite, naamlik:

- a) dat, alle afskrifte van aktes of dokumente, wat vir registrasie bestem is, op datum van indiening *identies* is;
- b) dat, in die geval van **transportaktes** en **titelsertifikate** van grond, al die toepaslike *titelvoorwaardes* wat vervat is in die bestaande titelakte of wat daarteen geëndosseer is, tesame met enige toepaslike geproklameerde dorpsvoorwaardes, *korrek na die nuwe transportakte of titelsertifikaat oorgedra is*;
- c) dat, met betrekking tot 'n **volmag, aansoek of toestemming**, enige persoon wat in 'n **verteenwoordigende hoedanigheid** teken, byvoorbeeld as eksekuteur, trustee, voog, kurator, likwidateur, of geregtelike bestuurder, uit ondersoek van dokumente wat aan hom getoon is ter staving van sodanige aanstelling -
 - i) ***inderdaad in daardie hoedanigheid aangestel is***; en
 - ii) ***in ooreenstemming met die magte aan hom verleen optree***; en
 - iii) dat die nodige ***sekerheidstelling aan die Meester*** gedoen is.
- d) dat, met betrekking tot 'n **volmag, aansoek of toestemming** na sy beste wete en oortuiging, en nadat hy behoorlik navraag gedoen het -
 - i) die ***name, identiteitsnommer of geboortedatum en huwelikstatus*** van 'n **natuurlike persoon** wat 'n party by 'n akte of dokument is; en
 - ii) in die geval van enige **ander persoon** of 'n **trust** die ***naam en registrasienommer*** (indien daar so 'n nommer is) van só 'n persoon of trust
korrek in daardie akte of dokument weergegee is.
- e) dat, met betrekking tot 'n **volmag**, (insluitende 'n algemene volmag) **aansoek of toestemming** -
 - i) enige persoon wat in 'n **verteenwoordigende hoedanigheid** teken, die nodige ***magtiging verkry is vir die ondertekening van sodanige dokument in 'n verteenwoordigende hoedanigheid*** namens 'n

⁴⁶ Soortgelyke vrae is gevra in Vraag 4 (Deel 2) September 2009 en Vraag 12 (Deel 2) September 2007.

- maatskappy, beslote korporasie, kerk, vereniging, genootskap, trust of ander liggaam van persone of 'n instelling; en
- ii) die transaksie soos dit daaruit blyk, **gemagtig en in ooreenstemming is met die konstitusie, regulasies, stigtingsverklaring, of trustdokument** van 'n trust, na gelang van die geval, van enige kerk, vereniging, maatskappy, beslote korporasie, genootskap, trust of ander liggaam van persone, of enige instelling hetsy geskep deur wet, insluitende 'n vreemde wet, wat 'n party by sodanige dokument is.
- f) dat, met betrekking tot 'n **transportakte, sertifikaat van titel of verband** hy verantwoordelikheid aanvaar dat die **name, identiteitsnommer of geboortedatum** en **huwelikstatus** van 'n **natuurlike persoon**, en in die geval van enige **ander persoon** of **trust**, dit korrek vanaf die volmag of aansoek oorgedra is.

(Enige van die bogemelde 5)

Sertifikaat kragtens artikel 15B(3)(a)
van die Wet op Deeltitels 95 van 1986

Ek, die ondergetekende

Gabriël Jacobus le Roux

in my hoedanigheid as praktiserende transportbesorger te Pretoria, sertifiseer hiermee dat met betrekking tot die ondergemelde eiendom:

Eenheid 20 in die skema Breakers

van
Ubuntu (Aandeleblok) (Edms) Bpk
Registrasienuommer 1987/003422/07

aan
Makhaya Ntini
Identiteitsnommer 8020704 5054 081
ongetroud

- 1 Kragtens 'n beëdigde verklaring verskaf deur die aandeleblokmaatskappy, het die transportnemer al die heffings wat aan die aandeleblokmaatskappy verskuldig is betaal of betaling daarvan tot bevrediging van die aandeleblokmaatskappy verseker.
- 1 Die aandelesertifikaat, die getekende aandeleoordragvorm en die skriftelike afstanddoening van okkupasieregte is gelewer soos voorsiening gemaak in item 8(3) van Bylae I tot die Wet op die Beheer van Aandeleblokke.
- 3 Die regspersoon het nog nie tot stand gekom nie en geen gelde is aldus aan die regspersoon betaalbaar nie.⁴⁸

⁴⁷ Let daarop dat die vraag verkeerdelik verwys na artikel 15(3)(b) in plaas van artikel 15B(3).

⁴⁸ Vanuit die feite is dit nie duidelik of the regspersoon al tot stand gekom het nie, met ander woorde of hierdie die eerste oordrag is al dan nie. Derhalwe sou die volgende opsie ook korrek wees: "die regspersoon het gesertifiseer dat soos op datum van registrasie alle gelde verskuldig deur die transportgewer aan die regspersoon met betrekking tot die bogemelde

- 4 Geen saaklike reg van uitbreiding van die skema, soos bedoel in artikel 25(1) is ten gunste van die aandeelblokskema geregistreer nie.
- 5 Die transportgewer is nie 'n ontwikkelaar nie en 'n Artikel 10 beëdigde verklaring is nie nodig nie.
- 6 Daar is voorsiening gemaak vir die afsonderlike heffing van belasting van genoemde eenheid en 'n uitklaringcertifikaat deur die munisipaliteit word hiermee ingedien.

Geteken te Pretoria op 15 September 2015.

TRANSPORTBESORGER

TOTAAL: [100]

eenheid betaal is of dat voorsiening gemaak is vir die betaling daarvan tot bevrediging van die regspersoon.

Opgestel deur

Erinda Frantzen

Bcom (Regte)(UP) LLB (UNISA)
Prokureur, Aktevervaardiger en Notaris van die Hoë Hof van Suid-Afrika

en

Gawie le Roux

BA(Regte)(UP) LLB (UP) BA Honeurs (UNISA)
Prokureur en Aktevervaardiger van die Hoë Hof van Suid-Afrika

en gepubliseer deur

Selfstudie Aktekursus CC

Registrasie nommer 1994/016876/23

Posbus 74047
Lynnwoodrif
0040

Flinders Steeg 451
Lynnwood, Pretoria

Tel: (012) 361-1715
Faks: (012) 361-1108

Webtuiste: www.aktepraktyk.co.za

BRONNE

Selfstudie Aktekursus vir Prokureurs
The Consolidated Practice Manuals of the Deeds Office of South Africa
Toepaslike wette, regulasies en voorgeskrewe vorms
Registrateurskonferensiebesluite